



# APPORT SUR LE

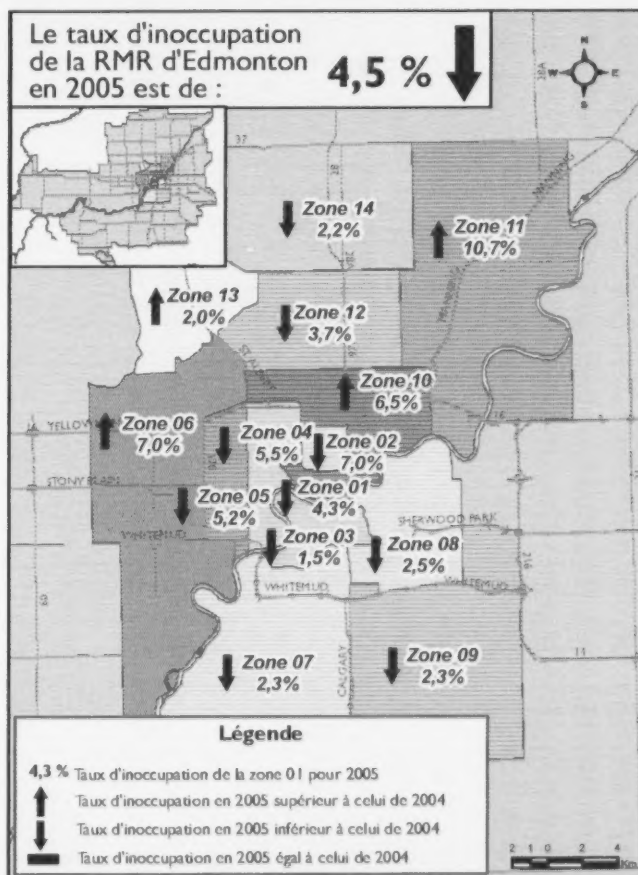
## MARCHÉ LOCATIF

RMR D'EDMONTON

OCTOBRE 2005

### Le marché locatif se resserre en 2005

- Le taux d'inoccupation des appartements dans la grande région d'Edmonton est passé de 5,3 %, en octobre 2004, à 4,5 %, en octobre 2005.
- Le taux de disponibilité des appartements a lui aussi reculé : de 6,9 % en octobre l'an dernier, il est descendu à 5,7 % douze mois plus tard.
- Le taux d'inoccupation des maisons en rangée a fléchi, passant de 4 %, en octobre 2004, à 3,3 %, au mois d'octobre cette année. Le taux de disponibilité des maisons en rangée était de 4,6 % cet automne.
- Les loyers mensuels des appartements se sont alourdis en moyenne de 1,4 % (9 \$) cette année, après avoir augmenté en moyenne de 1,2 % (8 \$) entre octobre 2003 et octobre 2004.



### SOMMAIRE

#### RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

- 2 La proportion d'appartements inoccupés prend un virage
- 2 Résultats de l'enquête
- 3 Les taux de disponibilité reculent
- 3 Les hausses de loyer demeurent modestes en 2005
- 3 Les incitatifs diminuent en parallèle avec le nombre d'appartements vacants
- 4 Les taux d'inoccupation des logements en rangée déclinent
- 4 Les loyers des maisons en rangée sont en hausse

#### PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

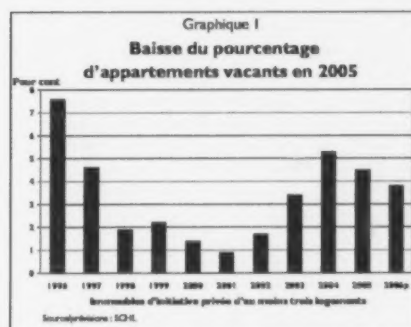
- 4 Le marché des appartements locatifs se resserre en 2006
- 5 Les loyers s'alourdiront encore en 2006
- 5 Aperçu National
- 6 Carte des zones d'enquête
- 7 Description des zones d'enquête

#### TABLEAUX STATISTIQUES

- 1.1.1 Taux d'inocc., appart.
- 1.1.2 Loyers moyens, appart.
- 1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
- 1.1.4 Taux de dispon., appart.
- 1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
- 1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
- 1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
- 1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
- 2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
- 2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
- 2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
- 2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée

## La proportion d'appartements inoccupés prend un virage

Le taux d'inoccupation des appartements dans la région du grand Edmonton a connu un revirement en 2005, après avoir augmenté de manière soutenue pendant les trois années précédentes. Il est passé de 5,3 %, en octobre 2004, à 4,5 %, en octobre dernier. Durant son enquête, la SCHL a dénombré 2 943 unités vacantes sur un parc de 66 057 appartements locatifs, alors qu'il y en avait 3 502 en octobre 2004. Cette baisse du nombre de logements vacants été favorisée par le ralentissement des mises en chantier d'appartements locatifs, la croissance continue des coûts de possession d'une habitation et l'affaiblissement des hausses de loyers observés au cours des deux dernières années. L'immigration accrue dans le groupe des 19 à 24 ans a également contribué à soutenir la demande.

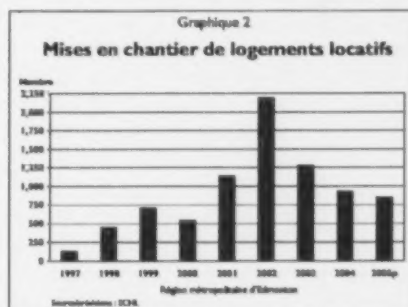


## Résultats de l'enquête

Le nombre de logements vacants demeurant relativement élevé dans l'ensemble d'Edmonton, les propriétaires-bailleurs sont restés prudents dans leurs augmentations de loyer. Le loyer des appartements a connu une hausse de 1,4 % en 2005, après avoir enregistré un gain de 1,2 % en 2004. Il a donc été majoré d'un modeste 9 \$ en moyenne cette année, alors qu'au moment de l'enquête de l'année dernière, l'augmentation moyenne avait été estimée à 8 \$. En octobre 2005, le loyer moyen des logements de une chambre était en hausse de 1,8 % et atteignait 608 \$, tandis que celui des unités de deux chambres avait progressé de seulement 0,3 % depuis octobre 2004 et s'établissait à 732 \$.

Après avoir augmenté durant trois années d'affilée, le nombre d'appartements vacants dans la région métropolitaine d'Edmonton a diminué cette année. Deux facteurs sont à l'origine de cette baisse : le recul du nombre d'appartements locatifs achevés et la demande accrue générée par l'intensification de l'immigration dans les groupes plus jeunes. La SCHL a dénombré, sur un parc de 66 057 logements, 2 943 unités vacantes et offertes en location, ce qui représente un repli de 16 % par rapport aux 3 502 unités vacantes relevées dans l'enquête d'octobre 2004. L'univers des appartements locatifs s'est accru de seulement 25 unités en 2005, après en avoir perdu 299 en 2004. La construction d'immeubles neufs (voir le graphique 3) ajoute régulièrement de nouvelles unités au parc locatif, mais ce dernier accuse des pertes en raison de la transformation de logements locatifs en copropriétés. Par contre, la construction d'appartements en copropriété est demeurée très dynamique dans l'agglomération d'Edmonton au cours des douze derniers mois, et un certain nombre de ces logements ont été achetés par des investisseurs qui les ont ensuite offerts sur le marché locatif secondaire. Il s'agit là de centaines d'appartements neufs à louer qui viennent accroître la concurrence sur le marché, ce qui se répercute sur le taux d'inoccupation des immeubles locatifs existants.

Dans l'ensemble, le taux d'inoccupation des appartements dans la région



d'Edmonton a fléchi de 0,8 point de pourcentage depuis octobre dernier et atteint en moyenne 4,5 %. Les appartements de une chambre accusent la baisse la plus importante (1,1 point de pourcentage) de tous les types d'unités; leur taux d'inoccupation s'établit en

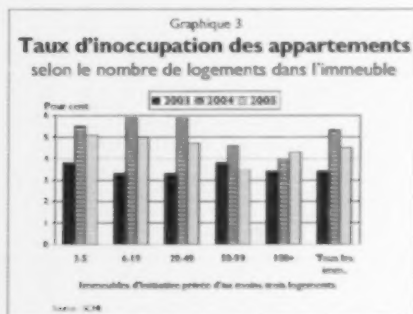
moyenne à 4,1 %. Les studios et les unités de trois chambres ou plus ont également affiché des taux d'inoccupation de 4,1 % en octobre, mais ce chiffre n'est pas tellement différent de ceux relevés dans notre enquête d'octobre 2004. Les logements de deux chambres ont vu leur taux d'inoccupation diminuer de 0,8 point de pourcentage, ce qui correspond à la baisse globale observée dans le marché; ils affichent le taux d'inoccupation le plus élevé de tous les types d'appartements, soit 5 %.

Le tableau 1.1.1 présente les différents taux d'inoccupation dans la grande région d'Edmonton pour octobre, selon la zone d'enquête et le type d'appartement, ainsi que les résultats correspondants de l'année dernière. Comme c'était le cas en 2003 et en 2004, ce sont les zones 3 (Université) et 13 (St-Albert) qui avaient les taux d'inoccupation les plus faibles cette année. La zone 11 (Nord-Est) est celle qui a montré la plus forte augmentation du nombre d'appartements vacants et le taux d'inoccupation le plus élevé de tous les quartiers, en raison de l'apparition d'un grand nombre de nouveaux appartements locatifs dans cette partie de la ville durant la dernière année. Les baisses les plus marquées du nombre d'appartements vacants ont été observées dans les collectivités suburbaines de la zone 14 (-2,9 points de pourcentage) et dans les zones 5, 8 et 9, qui ont toutes les trois enregistré un recul de 2,5 points de pourcentage.

Le tableau 1.2.1 illustre les données statistiques sur les appartements vacants selon l'année de construction et le nombre de chambres. Comme l'an passé, le nombre d'appartements vacants est demeuré le plus élevé dans les bâtiments plus récents, construits depuis 1990, seul groupe d'ailleurs où le taux d'inoccupation a augmenté par rapport à 2004.

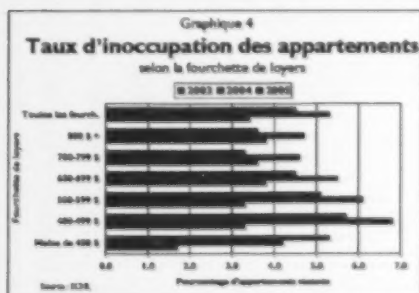
Le graphique 3 montre l'évolution des taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble. Les taux d'inoccupation les plus hauts ont été observés dans les deux plus petites catégories, celles des immeubles de 3 à 5 unités et de 6 à 19 unités. Les taux d'inoccupation les plus faibles (3,5 %) ont été relevés dans la catégorie des ensembles de 50 à 99 unités, où la

proportion de logements vacants s'est le plus repliée (1,1 point de pourcentage). Les immeubles de 100 unités ou plus sont les seuls où il y a eu hausse du nombre de logements vacants, mais leur taux d'inoccupation global est demeuré inférieur à la moyenne de



l'agglomération d'Edmonton. Les données détaillées apparaissent au tableau 1.3.1.

Le graphique 4 montre comment les taux d'inoccupation des appartements selon le loyer ont varié au cours des trois dernières années. La proportion d'appartements vacants était plus élevée que la moyenne dans les immeubles où les loyers mensuels moyens sont inférieurs à 600 \$. Seule la catégorie des unités dont les loyers sont les plus bas (moins de 400 \$) a connu une hausse du taux d'inoccupation. Le pourcentage de logements vacants le plus considérable a été enregistré dans la fourchette de loyers allant de 400 à 499 \$, et le plus faible, dans celle des loyers de 700 à 799 \$, laquelle a également connu la plus



importante baisse du taux d'inoccupation (1,3 point de pourcentage). Le tableau 1.4 présente les données selon le nombre de chambres.

### Les taux de disponibilité reculent

Le taux de disponibilité des appartements dans la région

métropolitaine d'Edmonton est descendu à 5,7 % dans l'enquête de cette année, alors qu'il était de 6,9 % en octobre 2004 (voir le tableau 1.1.4). On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est vacant ou si le locataire actuel a donné ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail. Puisque la définition de logement disponible comprend le cas où celui-ci est inoccupé, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation. Comme dans le cas des taux d'inoccupation, les taux de disponibilité les plus élevés ont été observés dans la zone 11 (11,2 %). La zone Nord-Est a également connu la plus importante hausse du taux de disponibilité, soit 4,6 points de pourcentage. D'autres secteurs présentaient des proportions de logements disponibles élevées, dont les zones 6 (9,4 %) et 2 (8,1 %). La populaire zone 3 (Université) est la seule de l'agglomération où l'on a enregistré un taux de disponibilité inférieur à 3 %.

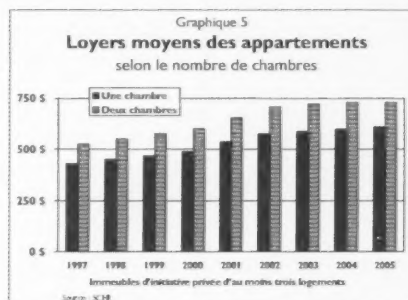
### Les hausses de loyer demeurent modestes en 2005

Les propriétaires-bailleurs ont répondu par de légères augmentations de loyer au nouveau resserrement du marché locatif qui s'est amorcé en 2005. Plusieurs sont cependant préoccupés par les coûts élevés qu'engendrent le roulement des locataires dans un marché encore très concurrentiel, de sorte que les hausses de loyer sont demeurées modestes par rapport à la croissance des coûts d'exploitation. Le loyer mensuel moyen des appartements de la région a donc progressé de seulement 1,4 % (9 \$), après avoir enregistré une majoration de 1,2 % (8 \$) dans l'enquête de l'année dernière.

Les plus fortes augmentations de loyer ont été observées dans les catégories des studios et des appartements de une chambre, dont les loyers se sont accrus en moyenne de 1,8 %. Les majorations les plus faibles se sont produites dans la catégorie des unités de deux chambres, où la proportion d'appartements inoccupés reste plus considérable que la moyenne. Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres a gagné seulement 2 \$, pour s'établir à 732 \$. Celui des appartements de plus grande

taille (trois chambres ou plus) s'est élevé de 1,2 % (10 \$) et atteint 814 \$.

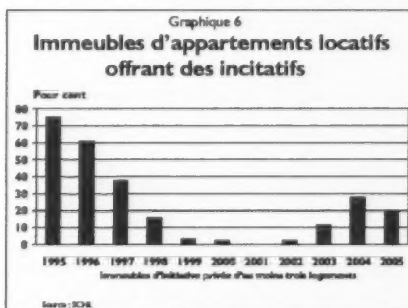
Au tableau 1.1.2 figure le loyer moyen des appartements selon le nombre de chambres et la zone d'enquête. Dans la catégorie des logements de une chambre, les plus fortes hausses ont été enregistrées dans la zone 3 (4 %), la zone 10 (3,5 %) et la zone 14 (3,1 %), et le loyer moyen le plus cher (665 \$) a été relevé dans les zones 6 et 7. Dans la catégorie des appartements de deux chambres, les majorations les plus importantes (3 %) ont été observées dans la zone 14 – où la proportion d'unités vacantes a le plus diminué au cours de l'année –, et le loyer moyen le



plus cher (840 \$) se trouve encore dans la zone 3, même s'il y a reculé de 1,9 % par rapport à 2004,

### Les incitatifs diminuent en parallèle avec le nombre d'appartements vacants

Parce que le nombre d'appartements vacants a diminué en 2005, moins de propriétaires-bailleurs offrent des incitatifs pour freiner le départ des locataires ou en attirer de nouveaux. Les incitatifs comprennent des avantages comme un mois de loyer gratuit, des électroménagers supplémentaires, la câblodistribution ou la connexion Internet haute vitesse gratuite, et les baux de deux ans. Le graphique 6 montre que 19,1 % des propriétaires d'immeubles offraient des incitatifs à la





location en 2005, comparativement à 28 % en octobre 2004. Les prévisions indiquent que la proportion d'appartements vacants devrait descendre à moins de 4 % l'an prochain, de sorte qu'un grand nombre de gestionnaires immobiliers cesseront d'utiliser les incitatifs comme stratégie commerciale dans les mois à venir.

### Les taux d'inoccupation des logements en rangée déclinent

Comme ce fut le cas pour les appartements locatifs, le taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives a connu un revirement et a fléchi cette année à Edmonton. Il est passé de 4 %, en octobre 2004, à 3,3 %, cet automne (voir le graphique 7). Les baisses les plus importantes (2 points de pourcentage) ont été relevées parmi les unités de une chambre, mais celles-ci représentent une très petite proportion du parc de maisons en rangée (voir le tableau 2.1.3). Les unités de deux chambres



affichaient le taux d'inoccupation le plus faible (3 %). Par ailleurs, étant donné le peu de maisons en rangée locatives en construction cet automne, on s'attend à ce que le taux d'inoccupation de ce type de logement s'abaisse davantage en 2006.

Le taux de disponibilité des unités en rangée, illustré au tableau 2.1.4, s'établissait à 4,6 % en octobre. Comme il s'agit de la première année où l'on mesure la disponibilité des maisons en rangée, aucun

point de comparaison statistique n'existe pour 2004.

### Les loyers des maisons en rangée sont en hausse

Grâce au fléchissement du taux d'inoccupation des maisons en rangée, les propriétaires-bailleurs ont pu encaisser de légères augmentations de loyer. Après avoir reculé de 0,7 % en 2004, le loyer mensuel moyen des maisons en rangée, tous types d'unités confondus, s'est accru de 0,9 % (7 \$), s'établissant à 793 \$. Le tableau 2.1.2 présente les loyers des maisons en rangée selon le nombre de chambres et la zone. Les maisons en rangée de une chambre affichent les hausses de loyer les plus fortes (3,6 %, ou 22 \$ par mois), et leur loyer moyen se chiffre à 634 \$. Le loyer moyen des unités de deux chambres a progressé de 1,1 %, alors que celui des unités plus grandes (trois chambres ou plus) est monté de seulement 0,4 % (3 \$), pour s'établir à 793 \$.

## PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

### Le marché des appartements locatifs se resserre en 2006

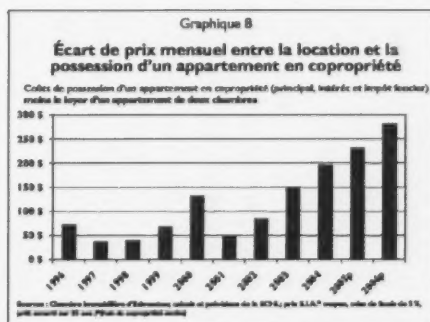
En 2004, le nombre d'appartements vacants dans la région de la capitale albertaine a atteint son plus haut sommet en huit ans, sous l'effet conjugué du volume élevé de logements collectifs achevés au cours des années précédentes et de la vigueur exceptionnelle des ventes d'habitations. Cette année, les ventes de logements sont demeurées très nombreuses, mais les achèvements d'appartements locatifs ont reculé, ce qui a permis aux taux d'inoccupation d'évoluer dans une autre direction. L'immigration accrue, en particulier dans le groupe clé des 19 à 24 ans, a également contribué à stimuler la demande de logements locatifs. En 2006, le taux d'inoccupation des appartements devrait régresser davantage dans la région, pour s'établir aux environs de 3,8 %, en réaction à la fermeté de la demande et à la diminution constante de l'afflux de logements neufs sur le marché.

En 2006, les coûts liés à la possession d'une habitation devraient encore s'élever beaucoup plus rapidement que les loyers, en raison de la hausse des prix des logements, des taux hypothécaires et du coût des services publics. Le graphique 8 montre l'écart croissant entre le coût de location d'un appartement et le coût de possession d'un logement similaire, frais de copropriété exclus. L'augmentation du prix des appartements en copropriété et la hausse des taux hypothécaires font en sorte

qu'il devient beaucoup plus dispendieux de posséder un appartement type que d'en louer un, à Edmonton, les charges de remboursement hypothécaire (principal, intérêt et impôt foncier) étant plus élevées que les loyers. Comme cette tendance devrait se poursuivre l'an prochain, l'écart grandira davantage et devrait contribuer à faire diminuer le nombre de locataires qui accèderont à la propriété. Le nombre d'immigrants et de nouveaux emplois devrait s'accroître durant l'année et contribuera à soutenir la demande de logements locatifs.

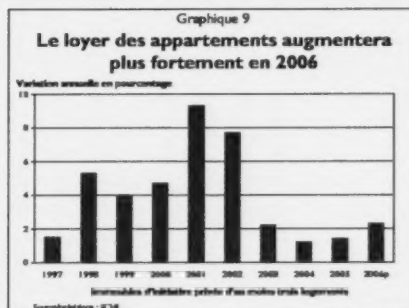
Du côté de l'offre, le ralentissement des mises en chantier d'appartements locatifs cette année se traduira par un repli du nombre d'unités achevées en 2006 et une tendance à la baisse du taux d'inoccupation, lequel devrait descendre sous les 4 %. Les paramètres économiques associés à la construction de logements locatifs ont

changé récemment, et cela aura des conséquences sur le nombre d'ensembles qui seront mis en chantier en 2006. La hausse du coût de construction des appartements, qu'il s'agisse d'ensembles à ossature de bois ou de tours d'habitation à charpente de béton, s'est accélérée au cours de la dernière année, alors que la croissance des loyers sur le marché a ralenti. Les coûts d'exploitation ont eux aussi subi des pressions à la hausse, faisant diminuer l'attrait de l'immobilier résidentiel pour les investisseurs, par rapport à d'autres actifs financiers. En outre, la transformation en copropriétés d'un certain nombre de logements locatifs construits ces dernières années viendra également réduire l'offre de logements locatifs en 2006. Cela dit, il y avait encore cet automne un grand nombre d'appartements en construction, bien qu'il s'agisse surtout d'appartements en copropriété, de sorte qu'un bon nombre de logements neufs entreront sur le marché. Cet afflux empêchera tout mouvement à la baisse important du nombre de logements vacants pendant la période de prévision. De plus, bien que le nombre de logements locatifs achevés diminuera l'an prochain, cette baisse sera atténuée par le volume considérable d'appartements en copropriété neufs qui seront achetés par des investisseurs puis offerts sur le marché locatif secondaire.



## Les loyers s'alourdiront encore en 2006

Nous prévoyons que le nombre de logements inoccupés continuera de se replier en 2006, de sorte que les propriétaires-bailleurs tenteront d'imposer des augmentations de loyer plus importantes que celles qu'ils ont généralement demandées aux locataires en 2004 et en 2005. Les loyers ont monté fortement durant les années 2001 et 2002, car les marchés étaient tendus, mais l'intensification de la concurrence ces dernières années en a fait ralentir la progression. Les coûts d'exploitation croissants associés aux services publics, aux assurances, à l'impôt foncier et à l'entretien des bâtiments ont beaucoup grugé les revenus d'exploitation nets, de sorte que les gestionnaires immobiliers se sentiront contraints d'augmenter leurs revenus.



Cependant, comme les taux d'inoccupation globaux devraient se situer juste en dessous de 4 % l'an prochain, beaucoup de propriétaires seront réticents à hausser substantiellement les loyers par crainte de perdre des locataires et, par conséquent, de faire croître leurs charges d'exploitation. En 2006, les loyers devraient progresser d'environ 2,3 % (15 \$ par mois), alors que cette année l'augmentation a été de 9 \$.

## APERÇU NATIONAL

### Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains<sup>1</sup> du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève

beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-

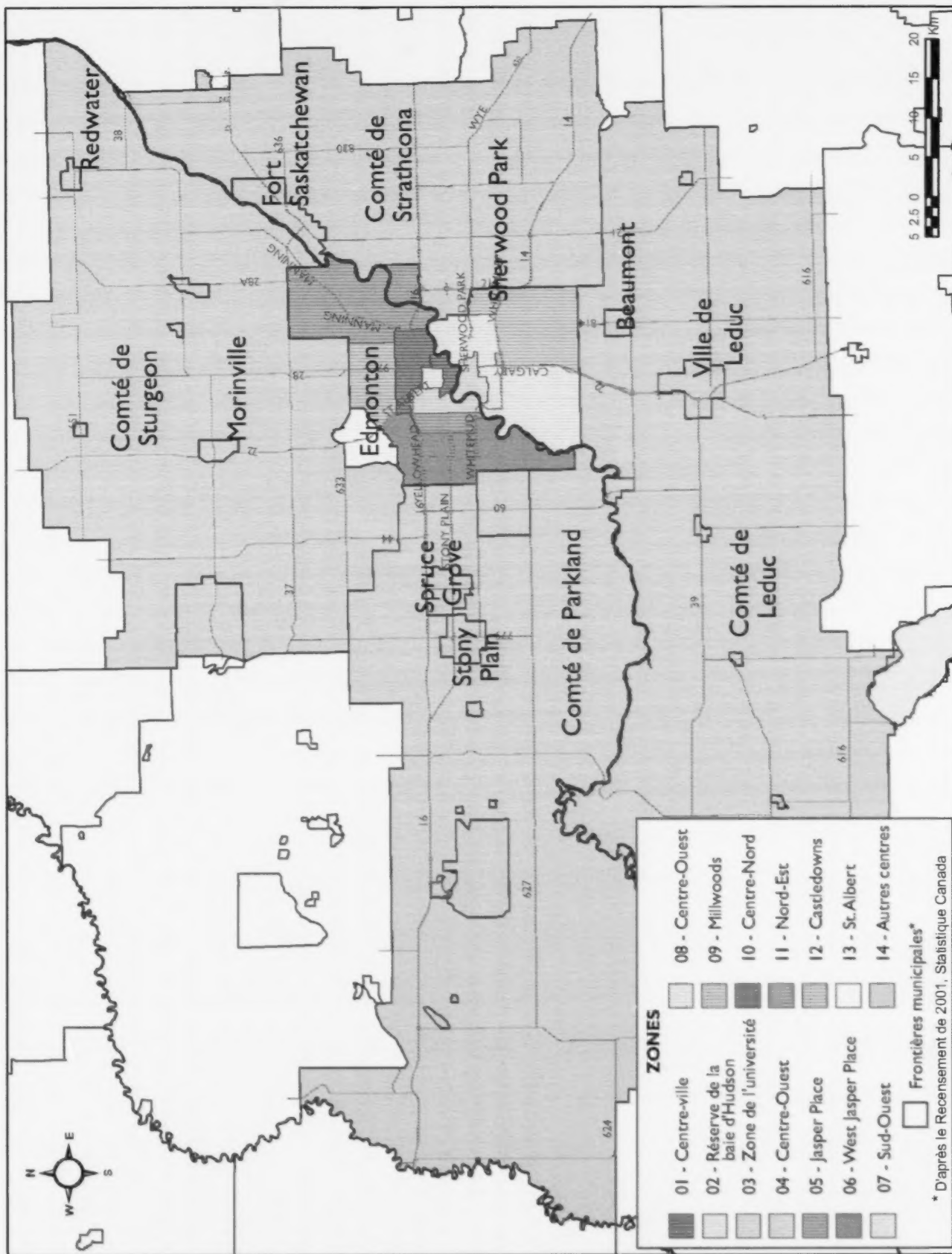
Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	2,7	2,7

Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 \$, 1 004 \$ et 920 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 \$ et 472 \$).

<sup>1</sup> Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.





DESCRIPTION DES ZONES – RMR D'EDMONTON	
Zone 1	<b>Centre-ville</b> - Secteurs de recensement numéros 030.00, 031.00, 032.01-032.02, 033.00, 034.00, 044.00, 045.00
Zone 2	<b>Réserve de la baie d'Hudson</b> - Secteurs de recensement numéros 046.00, 047.00, 054.00
Zone 3	<b>Zone de l'université</b> - Secteurs de recensement numéros 010.00, 011.00, 013.00, 014.00, 021.00, 022.00, 023.00
Zone 4	<b>Centre-Ouest</b> - Secteurs de recensement numéros 009.00, 024.00, 029.00, 048.00, 049.00, 052.01-052.02, 053.00, 063.00, 064.01-064.02
<b>Zones 1-4</b>	<b>Centre-ville</b>
Zone 5	<b>Jasper Place</b> - Secteurs de recensement numéros 007.01, 008.00, 025.00, 026.00, 027.00, 028.00, 050.00, 051.01, 051.02
Zone 6	<b>West Jasper Place</b> - Secteurs de recensement numéros 006.01-006.09, 006.11-006.12, 007.02, 079.00
<b>Zones 5-6</b>	<b>Ouest</b>
Zone 7	<b>Sud-Ouest</b> - Secteurs de recensement numéros 001.02, 001.03-001.07, 002.01-002.05, 003.00, 004.00, 005.01-005.02, 005.04-005.06, 012.01-012.02, 104.06
Zone 8	<b>Centre-Est</b> - Secteurs de recensement numéros 015.01-015.02, 016.01-016.02, 017.00, 018.00, 019.01-019.02, 020.00, 035.00, 036.00, 037.00, 038.00, 039.00, 040.00, 041.00
Zone 9	<b>Millwoods</b> - Secteurs de recensement numéros 001.01, 090.01-090.09, 090.11-090.13, 090.15-090.22, 104.07
<b>Zone 7-9</b>	<b>Sud</b>
Zone 10	<b>Centre-Nord</b> - Secteurs de recensement numéros 043.00, 055.00, 056.00, 057.00, 059.00, 060.01-060.02, 061.00, 062.00, 065.01-065.03, 066.00, 067.00, 068.00, 069.00, 070.00, 071.00, 072.00, 073.00, 074.00
Zone 11	<b>Nord-Est</b> - Secteurs de recensement numéros 042.01-042.02, 058.00, 075.01-075.10, 140.01
Zone 12	<b>Castledowns</b> - Secteurs de recensement numéros 076.01-076.02, 077.01-077.02, 078.01-078.03, 078.05-078.11, 121.05
<b>Zones 10-12</b>	<b>Nord</b>
<b>Zones 1-12</b>	<b>Ville d'Edmonton</b>
Zone 13	<b>St. Albert</b> - Secteurs de recensement numéros 120.01-120.03, 120.05-120.06, 121.02-121.04, 121.06, 140.03
Zone 14	<b>Autres centres</b> - Secteurs de recensement numéros 100.00, 101.01-101.02, 102.00, 103.00, 104.02, 104.04-104.05, 105.01, 105.03-105.04, 106.00, 110.01-110.02, 111.00, 140.04, 141.00, 142.01-142.04, 150.00, 151.00, 152.00, 153.00, 154.00, 155.00, 156.00, 157.00, 160.01-160.02, 161.00, 162.01-162.02, 163.03-163.04, 164.00, 165.01-165.02, 166.00, 200.00
<b>Zones 1-14</b>	<b>RMR d'Edmonton</b>

#### Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

## **Tableaux compris dans les Rapports sur le marché locatif**

**Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif**

### **Données sur les appartements d'initiative privée**

- 1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

**Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif**

### **Données sur les appartements d'initiative privée**

- 1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

### **Données sur les maisons en rangée d'initiative privée**

- 2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

### **Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée**

- 3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres



**1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée  
selon la zone et le nombre de chambres  
RMR d'Edmonton**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	3,0	3,6	5,4	4,6	6,0	4,1	4,0	2,7	5,3	4,3
Zone 2	6,6	4,2	9,3	7,5	9,0	6,8	2,4	2,9	8,9	7,0
Zone 3	2,0	0,6	2,3	1,6	2,3	1,6	1,8	2,7	2,3	1,5
Zone 4	7,0	9,0	5,9	5,9	5,6	4,0	**	**	5,9	5,5
Centre-ville (zones 1-4)	3,7	3,4	5,5	4,5	5,7	4,0	3,2	3,2	5,3	4,2
Zone 5	5,1	2,6	7,1	4,2	8,3	6,5	10,1	5,9	7,7	5,2
Zone 6	13,6	**	6,2	3,7	6,8	9,9	4,0	2,4	6,6	7,0
Ouest (zones 5-6)	9,1	3,0	6,8	4,1	7,5	8,2	6,9	4,2	7,2	5,9
Zone 7	2,7	3,5	3,7	2,1	3,7	2,4	3,1	0,8	3,6	2,3
Zone 8	2,2	1,0	5,1	2,1	5,5	3,1	0,0	1,2	5,0	2,5
Zone 9	10,8	2,9	3,6	1,8	5,4	2,8	6,2	0,8	4,8	2,3
Sud (zones 7-9)	3,5	2,6	4,0	2,1	4,3	2,6	3,4	0,8	4,1	2,3
Zone 10	4,3	8,9	4,0	6,5	9,9	6,2	8,7	3,3	5,9	6,5
Zone 11	4,1	8,1	5,9	4,2	5,3	14,2	2,6	13,3	5,3	10,7
Zone 12	4,6	16,3	4,3	2,8	6,8	4,3	1,8	1,3	5,4	3,7
Nord (zones 10-12)	4,3	9,4	4,5	5,3	7,3	9,0	3,8	7,5	5,6	7,3
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	4,2	4,1	5,2	4,2	5,9	5,3	4,3	4,1	5,4	4,6
Zone 13	a.l.u.	a.l.u.	1,9	0,0	2,1	2,0	1,1	4,4	1,9	2,0
Zone 14	9,3	4,0	4,3	2,1	5,3	2,1	5,3	4,1	5,1	2,2
Edmonton (RMR)	4,3	4,1	5,2	4,1	5,8	5,0	4,2	4,1	5,3	4,5

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée  
selon la zone et le nombre de chambres  
RMR d'Edmonton**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	524	522	633	648	820	825	942	1 010
Zone 2	442	447	522	528	622	634	**	**
Zone 3	562	563	619	644	856	840	805	813
Zone 4	485	496	577	585	668	680	**	**
Centre-ville (zones 1-4)	517	522	604	619	771	774	851	885
Zone 5	451	465	549	550	682	683	776	776
Zone 6	535	**	684	665	763	743	892	872
Ouest (zones 5-6)	493	516	596	580	724	712	837	821
Zone 7	577	586	658	665	765	774	835	858
Zone 8	453	464	572	584	677	682	738	**
Zone 9	492	501	588	601	720	726	837	843
Sud (zones 7-9)	531	541	625	634	742	750	824	845
Zone 10	439	433	539	558	620	626	702	734
Zone 11	455	464	567	575	686	691	759	763
Zone 12	436	460	568	579	664	667	754	764
Nord (zones 10-12)	440	438	550	566	658	661	744	756
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	504	513	597	609	733	733	811	821
Zone 13	a.l.u.	a.l.u.	592	593	696	709	752	760
Zone 14	469	480	577	595	702	723	740	752
Edmonton (RMR)	504	513	597	608	730	732	804	814

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers    a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon    s.o. : Sans objet

### 1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres

#### RMR d'Edmonton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
Zone 1	64	1 801	360	7 900	161	3 933	7	259	592	13 893
Zone 2	17	405	224	2 976	109	1 593	2	70	352	5 044
Zone 3	5	865	68	4 306	33	2 024	5	184	112	7 380
Zone 4	31	345	106	1 806	50	1 251	**	**	192	3 465
Centre-ville (zones 1-4)	117	3 416	759	16 988	353	8 800	18	577	1 247	29 782
Zone 5	4	153	91	2 163	117	1 804	22	369	234	4 488
Zone 6	**	**	29	789	167	1 685	8	331	211	3 019
Ouest (zones 5-6)	11	367	120	2 952	284	3 489	30	699	445	7 507
Zone 7	7	202	61	2 864	106	4 334	4	496	178	7 896
Zone 8	1	104	25	1 158	34	1 092	1	80	60	2 434
Zone 9	1	35	16	881	37	1 326	1	130	55	2 372
Sud (zones 7-9)	9	341	102	4 903	177	6 752	6	706	293	12 702
Zone 10	42	464	190	2 912	120	1 935	6	189	358	5 500
Zone 11	4	50	54	1 302	309	2 175	50	381	417	3 908
Zone 12	7	43	22	788	56	1 308	3	227	88	2 366
Nord (zones 10-12)	53	557	266	5 003	485	5 418	60	796	863	11 774
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	190	4 681	1 246	29 846	1 299	24 460	114	2 779	2 849	61 765
Zone 13	a.l.u.	a.l.u.	0	200	10	512	8	182	18	894
Zone 14	3	75	22	1 069	45	2 106	6	148	76	3 398
Edmonton (RMR)	193	4 756	1 268	31 115	1 354	27 078	128	3 109	2 943	66 057

### 1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements

#### selon la zone et le nombre de chambres

#### RMR d'Edmonton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	4,5	4,9	7,0	5,9	7,7	5,3	4,4	2,7	6,9	5,5
Zone 2	7,9	4,4	10,9	8,7	10,9	8,1	2,4	2,9	10,5	8,1
Zone 3	2,8	0,9	3,4	2,4	3,2	2,5	1,8	2,7	3,2	2,3
Zone 4	8,4	9,3	7,9	7,8	7,7	5,8	**	**	7,8	7,3
Centre-ville (zones 1-4)	4,9	4,3	6,9	5,7	7,3	5,2	3,7	3,7	6,8	5,3
Zone 5	6,4	3,3	10,2	5,6	10,4	8,4	10,7	7,9	10,1	6,8
Zone 6	15,9	**	9,1	7,4	10,0	12,0	7,0	4,4	9,7	9,4
Ouest (zones 5-6)	10,9	3,7	9,8	6,1	10,1	10,1	8,7	6,3	9,9	7,9
Zone 7	4,8	4,0	4,8	3,1	5,3	4,1	4,6	1,2	5,1	3,6
Zone 8	3,2	1,9	6,6	2,8	7,2	4,9	1,3	1,2	6,6	3,6
Zone 9	13,5	2,9	6,0	3,5	8,7	4,8	7,7	3,8	7,7	4,3
Sud (zones 7-9)	5,3	3,2	5,5	3,1	6,3	4,4	4,8	1,7	5,9	3,7
Zone 10	5,2	10,7	5,7	7,0	11,1	7,2	10,6	3,3	7,4	7,2
Zone 11	4,1	12,4	7,7	4,2	6,5	14,9	3,6	13,5	6,6	11,2
Zone 12	4,6	16,3	4,8	3,2	8,1	5,5	5,0	2,6	6,7	4,6
Nord (zones 10-12)	5,1	11,3	6,1	5,7	8,5	9,9	5,7	8,0	7,0	8,0
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	5,5	5,0	6,9	5,3	7,7	6,7	5,8	5,1	7,0	5,8
Zone 13	a.l.u.	a.l.u.	2,4	1,0	2,9	3,3	4,9	4,9	3,2	3,1
Zone 14	10,7	6,7	5,0	3,4	6,4	3,1	7,3	5,4	6,1	3,4
Edmonton (RMR)	5,5	5,0	6,8	5,2	7,5	6,4	5,8	5,1	6,9	5,7

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

### 1.2.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

#### RMR d'Edmonton

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Edmonton (RMR)</b>										
Avant 1960	9,7	14,3	5,9	4,3	6,1	1,7	**	4,2	6,2	3,8
1960 à 1974	3,9	3,4	5,2	4,0	5,6	4,3	5,4	5,8	5,2	4,1
1975 à 1989	4,8	4,3	4,5	3,3	4,9	4,9	3,1	2,0	4,6	4,0
1990 ou après	**	3,0	9,0	9,1	9,2	9,3	0,0	9,1	8,9	9,0
Tous les immeubles	4,3	4,1	5,2	4,1	5,8	5,0	4,2	4,1	5,3	4,5

### 1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

#### RMR d'Edmonton

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Edmonton (RMR)</b>								
Avant 1960	383	398	538	565	671	697	**	891
1960 à 1974	487	499	574	587	695	705	773	799
1975 à 1989	540	544	602	612	712	716	833	829
1990 ou après	**	**	857	860	951	907	753	773
Tous les immeubles	504	513	597	608	730	732	804	814

### 1.3.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

#### RMR d'Edmonton

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Edmonton (RMR)</b>										
3 à 5 unités	15,1	8,2	8,1	7,6	0,0	2,0	7,5	4,9	5,5	5,1
6 à 19 unités	4,5	6,2	5,6	4,5	7,0	5,4	2,5	4,7	5,9	5,0
20 à 49 unités	6,0	5,4	6,1	4,7	5,8	4,6	4,1	4,6	5,9	4,7
50 à 99 unités	4,8	1,6	3,4	2,7	5,4	4,5	8,2	2,6	4,6	3,5
100 unités et +	2,3	2,5	4,1	3,4	4,8	6,0	1,0	3,1	4,0	4,3
Tous les immeubles	4,3	4,1	5,2	4,1	5,8	5,0	4,2	4,1	5,3	4,5

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet



### 1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

#### RMR d'Edmonton

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Edmonton (RMR)</b>								
3 à 5 unités	361	**	454	465	579	642	687	**
6 à 19 unités	428	437	522	533	639	651	767	777
20 à 49 unités	453	462	554	564	675	684	786	797
50 à 99 unités	536	530	650	662	769	763	834	833
100 unités et +	602	600	749	754	915	904	906	929
Tous les immeubles	504	513	597	608	730	732	804	814

### 1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

#### RMR d'Edmonton

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	6,9	0,0	6,7	4,7	5,3	4,7	4,0	3,6	5,4	4,1
Zone 2	**	**	9,5	7,3	8,6	7,1	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 3	20,0	0,0	2,4	1,4	3,3	2,3	1,1	1,6	1,1	1,0
Zone 4	3,2	**	5,1	5,7	6,9	6,0	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Centre-ville (zones 1-4)	7,6	2,6	5,7	4,3	6,2	5,1	3,7	3,2	4,4	3,2
Zone 5	**	3,8	6,5	4,1	7,8	6,4	15,2	4,8	**	**
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	2,8	4,1	5,9	2,1	9,7	**	7,5	**
Ouest (zones 5-6)	**	3,8	5,0	4,1	7,4	5,4	11,3	**	5,7	**
Zone 7	**	**	1,5	2,4	4,4	2,3	3,0	1,9	3,3	2,5
Zone 8	0,0	2,4	7,9	3,4	3,5	2,2	2,8	0,7	**	**
Zone 9	**	**	5,5	3,7	4,7	2,8	4,2	1,5	**	**
Sud (zones 7-9)	1,0	3,0	6,2	3,3	4,2	2,4	3,3	1,7	3,5	2,2
Zone 10	14,0	13,5	7,2	8,1	5,6	6,2	2,5	1,5	**	**
Zone 11	**	**	7,9	8,4	7,2	12,3	4,1	2,5	**	29,6
Zone 12	a.l.u.	a.l.u.	1,6	8,1	6,5	3,8	2,2	2,2	a.l.u.	a.l.u.
Nord (zones 10-12)	14,0	13,6	7,1	8,2	6,3	6,7	3,4	2,2	0,3	22,6
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	5,7	5,3	6,0	5,1	5,9	4,9	4,7	3,6	4,1	4,4
Zone 13	a.l.u.	a.l.u.	2,4	2,4	3,1	2,1	**	**	**	**
Zone 14	4,2	4,2	3,6	1,8	6,1	2,7	4,4	2,0	**	**
<b>Edmonton (RMR)</b>	<b>5,5</b>	<b>5,1</b>	<b>5,9</b>	<b>5,0</b>	<b>5,9</b>	<b>4,7</b>	<b>4,6</b>	<b>3,5</b>	<b>4,0</b>	<b>4,3</b>

### 1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers

#### RMR d'Edmonton

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>Edmonton (RMR)</b>										
Moins de 400 \$	5,8	5,5	1,7	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	4,2	5,3
400 à 499 \$	5,3	6,0	7,6	5,7	5,5	2,4	**	**	6,8	5,7
500 à 599 \$	3,9	2,7	5,8	5,2	8,7	5,5	**	**	6,1	5,1
600 à 699 \$	3,6	2,6	3,9	2,1	6,5	6,3	7,0	3,9	5,5	4,5
700 à 799 \$	**	**	4,8	4,4	4,5	2,7	4,7	3,7	4,6	3,3
800 \$ et +	**	**	4,3	4,0	5,2	3,1	3,3	4,7	4,7	3,6
Toutes les fourchettes	4,3	4,1	5,2	4,1	5,8	5,0	4,2	4,1	5,3	4,5

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

## 2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

### RMR d'Edmonton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	a.l.e.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	2,5
Zone 2	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 3	**	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	**	**	32,0	**
Zone 4	**	**	17,1	7,3	5,2	2,9	3,7	4,6	5,3	4,0
Centre-ville (zones 1-4)	**	**	18,3	6,3	4,2	2,3	3,6	4,6	5,4	3,6
Zone 5	a.l.u.	**	**	a.l.u.	0,0	0,0	**	**	0,9	0,5
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	3,6	7,1	3,0	2,9	6,8	4,0	5,3	3,6
Ouest (zones 5-6)	a.l.u.	**	3,0	7,1	2,8	2,7	5,8	3,4	4,7	3,2
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	**	**	3,3	0,8	1,9	0,4	2,3	0,5
Zone 8	**	**	0,0	1,5	2,3	0,5	5,0	2,1	3,2	1,2
Zone 9	a.l.u.	a.l.u.	7,7	7,7	6,9	1,5	4,5	3,3	5,4	2,8
Sud (zones 7-9)	**	**	1,1	2,2	3,8	0,9	3,2	1,6	3,3	1,3
Zone 10	a.l.u.	a.l.u.	10,5	10,5	6,3	5,0	5,0	3,2	5,6	4,0
Zone 11	**	**	**	**	4,3	7,2	2,7	7,4	3,2	7,2
Zone 12	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	1,8	0,9	2,9	2,2	2,8	2,0
Nord (zones 10-12)	**	**	8,0	8,0	4,7	5,4	3,4	4,8	3,8	5,0
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	**	0,0	6,9	4,7	3,9	2,7	3,8	3,5	4,0	3,2
Zone 13	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1,3	1,3	1,1	1,1
Zone 14	**	**	0,0	0,0	6,7	5,0	4,0	3,9	4,9	4,2
Edmonton (RMR)	**	0,0	6,3	4,3	4,2	3,0	3,8	3,5	4,0	3,3

## 2.1.2 Loyer moyen (\$) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

### RMR d'Edmonton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	a.l.e.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 2	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.e.
Zone 3	**	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 4	**	**	**	**	664	**	723	726
Centre-ville (zones 1-4)	**	**	**	**	678	688	761	756
Zone 5	a.l.u.	a.l.e.	**	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	789	778	840	829	905	874
Ouest (zones 5-6)	a.l.u.	a.l.e.	**	778	819	**	868	845
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	**	**	743	732	856	836
Zone 8	**	**	649	653	**	**	777	801
Zone 9	a.l.u.	a.l.u.	564	564	726	694	771	789
Sud (zones 7-9)	**	**	640	652	734	728	817	816
Zone 10	a.l.u.	a.l.u.	**	**	629	**	699	721
Zone 11	**	**	**	**	708	738	774	777
Zone 12	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	717	782	815
Nord (zones 10-12)	**	**	**	**	674	702	755	775
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	**	**	626	650	728	735	798	799
Zone 13	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	824	826
Zone 14	**	**	478	491	686	695	710	734
Edmonton (RMR)	**	**	612	634	723	731	790	793

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. :Sans objet

### 2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres

#### RMR d'Edmonton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	3	121
Zone 2	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 4	**	**	3	41	8	278	12	259	23	580
Centre-ville (zones 1-4)	**	**	3	48	8	344	15	323	26	717
Zone 5	**	**	a.l.u.	a.l.u.	0	49	**	**	1	216
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	2	32	16	550	28	686	46	1 269
Ouest (zones 5-6)	**	**	2	32	16	599	29	849	47	1 485
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	**	**	3	395	4	907	7	1 312
Zone 8	**	**	1	68	2	393	7	338	10	823
Zone 9	a.l.u.	a.l.u.	1	13	4	260	16	486	21	759
Sud (zones 7-9)	**	**	2	91	9	1 048	27	1 731	38	2 894
Zone 10	a.l.u.	a.l.u.	2	19	15	301	18	557	35	877
Zone 11	**	**	**	**	26	363	76	1 032	102	1 412
Zone 12	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	1	113	15	683	16	796
Nord (zones 10-12)	**	**	2	25	42	777	109	2 272	153	3 085
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	0	41	9	196	75	2 768	180	5 175	264	8 181
Zone 13	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1	79	1	87
Zone 14	**	**	0	19	17	337	23	585	40	942
Edmonton (RMR)	0	42	9	215	92	3 113	204	5 839	305	9 210

### 2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres

#### RMR d'Edmonton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	2,5
Zone 2	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**
Zone 3	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Zone 4	s.o.	**	s.o.	7,3	s.o.	3,2	s.o.	6,2	s.o.	4,8
Centre-ville (zones 1-4)	s.o.	**	s.o.	6,3	s.o.	2,6	s.o.	5,9	s.o.	4,3
Zone 5	s.o.	**	s.o.	a.l.u.	s.o.	0,0	s.o.	**	s.o.	2,8
Zone 6	s.o.	a.l.u.	s.o.	14,3	s.o.	6,1	s.o.	6,4	s.o.	6,5
Ouest (zones 5-6)	s.o.	**	s.o.	14,3	s.o.	5,6	s.o.	5,9	s.o.	5,9
Zone 7	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	0,8	s.o.	1,1	s.o.	1,0
Zone 8	s.o.	**	s.o.	1,5	s.o.	1,3	s.o.	2,7	s.o.	1,9
Zone 9	s.o.	a.l.u.	s.o.	15,4	s.o.	2,7	s.o.	4,9	s.o.	4,3
Sud (zones 7-9)	s.o.	**	s.o.	3,3	s.o.	1,4	s.o.	2,5	s.o.	2,1
Zone 10	s.o.	a.l.u.	s.o.	10,5	s.o.	7,3	s.o.	4,5	s.o.	5,6
Zone 11	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	7,7	s.o.	7,7	s.o.	7,6
Zone 12	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	0,9	s.o.	2,5	s.o.	2,3
Nord (zones 10-12)	s.o.	**	s.o.	8,0	s.o.	6,6	s.o.	5,3	s.o.	5,6
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	s.o.	2,4	s.o.	6,4	s.o.	3,9	s.o.	4,5	s.o.	4,3
Zone 13	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	1,3	s.o.	1,1
Zone 14	s.o.	**	s.o.	0,0	s.o.	6,8	s.o.	7,0	s.o.	6,8
Edmonton (RMR)	s.o.	2,4	s.o.	5,9	s.o.	4,2	s.o.	4,7	s.o.	4,6

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet



## MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

## Définitions

**Logement disponible :** Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

**Loyer :** Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

**Logement vacant :** Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

## Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

## Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

## Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation d'Edmonton, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 403-515-3006 ou à l'adresse électronique suivante : [msilenzi@cmhc-schl.gc.ca](mailto:msilenzi@cmhc-schl.gc.ca)

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site

[www.schl.ca/infomarche/magasin/](http://www.schl.ca/infomarche/magasin/)

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site

[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

07/12/2005

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.